

# Panorama del mercado de créditos hipotecarios

El crédito hipotecario es un elemento fundamental para la dinámica del mercado inmobiliario en el largo plazo.

Actualmente muchas entidades privadas han retirado sus líneas de préstamos hipotecarios de su oferta de productos.

El mercado potencial de créditos hipotecarios bahiense es reducido, debido a los costos y las exigencias para la calificación.

El desenvolvimiento del mercado inmobiliario se encuentra fuertemente condicionado por la disponibilidad y las facilidades de acceso al crédito, que posibilitan la concreción de operaciones mediante el endeudamiento en el tiempo. En ausencia de esta opción, buena parte de la operatoria resultaría inviable. Adicionalmente, la dinámica del sector se ve afectada por otros factores coyunturales, como el nivel de actividad económica en general, el cuadro de ocupación, los ingresos reales, las expectativas y el grado de incertidumbre respecto del mediano y largo plazo, entre otros.

En lo que respecta a Argentina, y Bahía Blanca en particular, en el último tiempo, se han sumado otros elementos relevantes, como la exacerbación del cuadro inflacionario y su impacto en la cotización en pesos y también en dólares de los bienes raíces o, de manera más reciente, las restricciones para la compra de la divisa estadounidense, con claras consecuencias sobre la performance de la plaza inmobiliaria.

Si bien los aspectos señalados en el párrafo anterior van a ser revisados de manera sucinta, a través de su correlación con indicadores de actividad sectoriales y con el objeto de contextualizar las apreciaciones sobre el mercado, el foco de la presente nota estará puesto en el análisis del mercado actual de créditos hipotecarios, por tratarse del elemento decisivo en la concreción de una parte sustancial del total de operaciones inmobiliarias.

Primeramente se resumirán las condiciones vigentes en las líneas de préstamos bancarios ofrecidas en Bahía Blanca y luego, en función de ellas y del cuadro local de distribución de ingresos, se hará una estimación preliminar de la magnitud del mercado potencial de créditos hipotecarios en la ciudad. Concretamente, intentará arribarse a una primera aproximación de la cantidad de individuos en condiciones de calificar para un préstamo para la compra de vivienda y el monto máximo de endeudamiento al que este segmento de la población puede acceder.

## Créditos y operatoria inmobiliaria: tendencias

### Créditos

La observación de las series estadísticas del BCRA, en lo que a nivel país se refiere, permite concluir que la demanda de préstamos con garantía real, esto es, prendarios e hipotecarios, siguió una trayectoria ascendente en los últimos años, llegando a

los 44,4 mil millones de pesos en enero 2012. Claro está que, al tratarse de cifras corrientes, incluyen el componente inflacionario. No obstante, tomando la variación mensual de las series y comparándola con la evolución de los precios, se concluye que el crecimiento de los préstamos superó a la tasa inflacionaria, incluso tomando mediciones privadas que prácticamente duplican al cálculo oficial de la inflación. Por ejemplo, entre enero 2010 y enero 2012, la variación de los precios minoristas, según la estimación del CREEBBA, promedió el 1,8% mensual. En tanto, los préstamos totales crecieron en igual período a una tasa mensual promedio de casi 3% y aquellos con garantía real lo hicieron en un 2,4%. Si bien el nivel de préstamos se desaceleró en los últimos meses, tal como lo muestra el Gráfico 1, que ilustra la tasa de variación mensual de créditos y de precios, el mismo continuó creciendo y lo hizo a un ritmo superior que los precios. Por ejemplo, los préstamos hipotecarios y prendarios avanzaron en noviembre, diciembre y enero últimos un 4,5%, 3% y 2,3% respectivamente mientras que la inflación lo hizo en un 1,65%, 1,7% y 1,5%, siempre haciendo referencia a la medición del CREEBBA. Tal comportamiento se interpreta como positivo, atendiendo a su impacto sobre la economía real. No obstante, en lo que se refiere a mercado inmobiliario el mismo debe ser relativizado, ya que el volumen de préstamos con garantía real incluye a los prendarios, que sin dudas lideraron la tendencia, en virtud a las ventas récord de automóviles cero kilómetro.

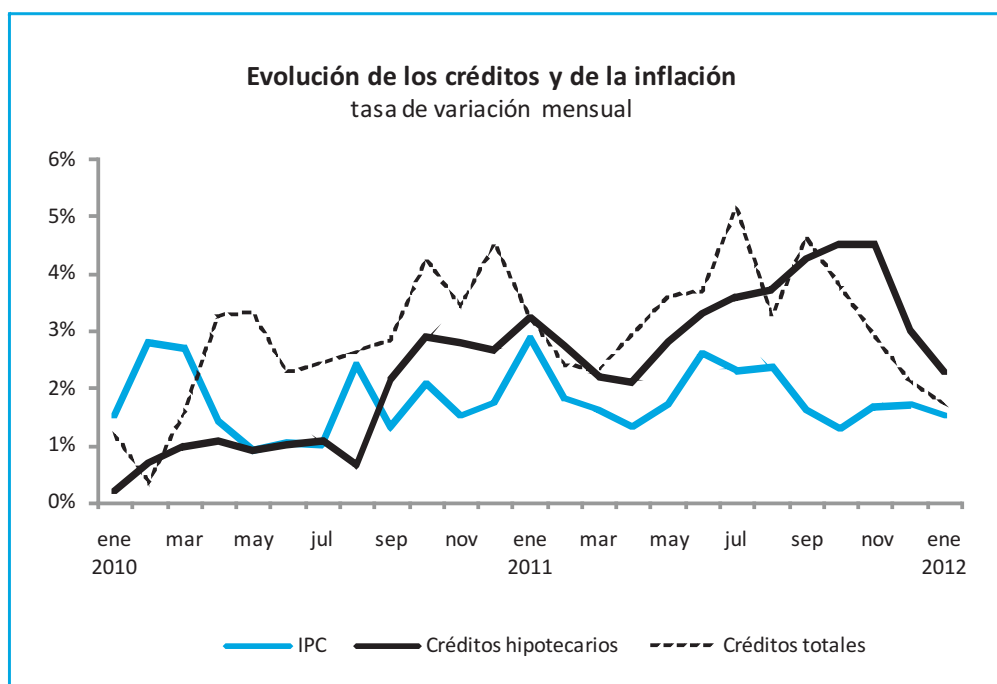


Gráfico 1

Fuente: BCRA y CREEBBA

En lo que se refiere a Bahía Blanca, los préstamos totales al sector privado, entre los que cuentan los créditos con garantía hipotecaria, también siguieron una tendencia alcista. En particular, los saldos a diciembre 2011 superaron los 1.800 millones de pesos contra 1.345 millones registrados en junio de ese año y 1.129 en diciembre 2010. Tal como lo resume el Cuadro 1, el crecimiento de los préstamos superó a la tasa inflacionaria, replicando la tendencia nacional. Aunque no es posible discriminar la serie que corresponde exclusivamente a préstamos hipotecarios, por presentar el BCRA la información de manera agregada, puede intuirse que el comportamiento ha seguido, de manera aproximada, el patrón observado a nivel país.

**Bahía Blanca: préstamos al sector privado**

saldos en miles de \$

Cuadro 1

Período	Préstamos	Variación	Variación IPC
dic 2010	1.128.516	-	-
jun 2010	1.344.830	19%	14%
dic 2011	1.812.052	35%	11%

Fuente: BCRA y CREEBBA

<sup>1</sup> Saldo de respuesta: diferencia entre el porcentaje de inmobiliarias que informa situación buena y el porcentaje que revela situación desalentadora para cada segmento operativo consultado. Según su valor se clasifica en muy bueno, bueno, regular o malo.

<sup>2</sup> Para efectuar el cálculo de variación interanual, se consideró el bimestre diciembre-enero y no solamente el mes de enero, ya que enero 2011 fue particularmente desalentador, por entrar en vigencia un fuerte revalúo fiscal en la provincia de Buenos Aires, que incentivó al público a acelerar las operaciones previstas a fin de que las mismas se inscribieran con fecha 2010, de manera de evitar los mayores costos, impuestos y honorarios basados en una mayor valuación fiscal. Por tal motivo, muchas operaciones se concentraron en diciembre 2010 y enero 2011 marcó una baja superior a la habitual. Para salvar esa particularidad es que se trabajó en términos bimestrales.

**Operaciones inmobiliarias**

El nivel de operaciones inmobiliarias de compraventa en Bahía Blanca, reflejado en el indicador de actividad "saldo de respuesta"<sup>1</sup>, que surge de la encuesta de coyuntura CREEBBA, evidenció una tendencia alcista a lo largo de todo 2011 y, en particular, mostró un considerable incremento en el último bimestre de 2011, pese a la implementación de restricciones sobre la compra de dólares. Esto sugiere que el impacto de tal medida no fue inmediato sobre el desempeño del sector. Ya, en el primer bimestre de 2012, tal como lo pone de manifiesto la última encuesta de coyuntura, el volumen general de compraventa cayó y el saldo de demanda volvió a adquirir valores negativos, pese a que la situación general del sector aún se define como normal.

Las tendencias reveladas por el indicador de la encuesta de coyuntura son corroboradas por las estadísticas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, que se refieren tanto a los actos de compraventa (escrituras inscriptas) como a montos negociados en Bahía Blanca. En efecto, el nivel de operaciones en el último trimestre de 2011 se incrementó un 20% con respecto al trimestre anterior y un 46% en valores nominales. El análisis interanual también indica crecimiento: la cantidad de actos compraventa del último bimestre de 2011 aumentó un 26% en relación a igual bimestre del año previo, en tanto que los montos asociados lo hicieron en un 80%. El crecimiento observado en términos monetarios es significativamente mayor, debido al doble impacto del efecto inflacionario sobre el precio de los bienes raíces, tanto en pesos como en dólares, y a la suba del tipo de cambio. No obstante el crecimiento observado durante el año anterior, incluso en la última fase, una vez implementadas las trabas a la compra de divisa, los datos de enero 2012 arrojaron una clara caída, tanto en volumen como en montos. Aunque este descenso debe ser relativizado por ser enero un mes estacionalmente poco activo y por constatarse de todos modos una suba interanual<sup>2</sup>, deberá evaluarse si la tendencia se consolida con el correr de los meses o si, por el contrario, la misma se revierte como ocurre normalmente superada la caída estacional de las ventas. El Gráfico 2 ilustra los comportamientos comentados.

Respecto a la cuestión planteada anteriormente, operadores inmobiliarios bahienses consultados al respecto señalan que, aunque no se advirtió un impacto inmediato en el nivel de actividad tras implementarse en noviembre último las restricciones a la compra de dólares y, de hecho, el volumen operado continuó en alza en el último tramo de 2011, la tendencia comenzaría a revertirse. En efecto, se advierte una gran preocupación por los efectos de la medida y cierto freno a la concreción

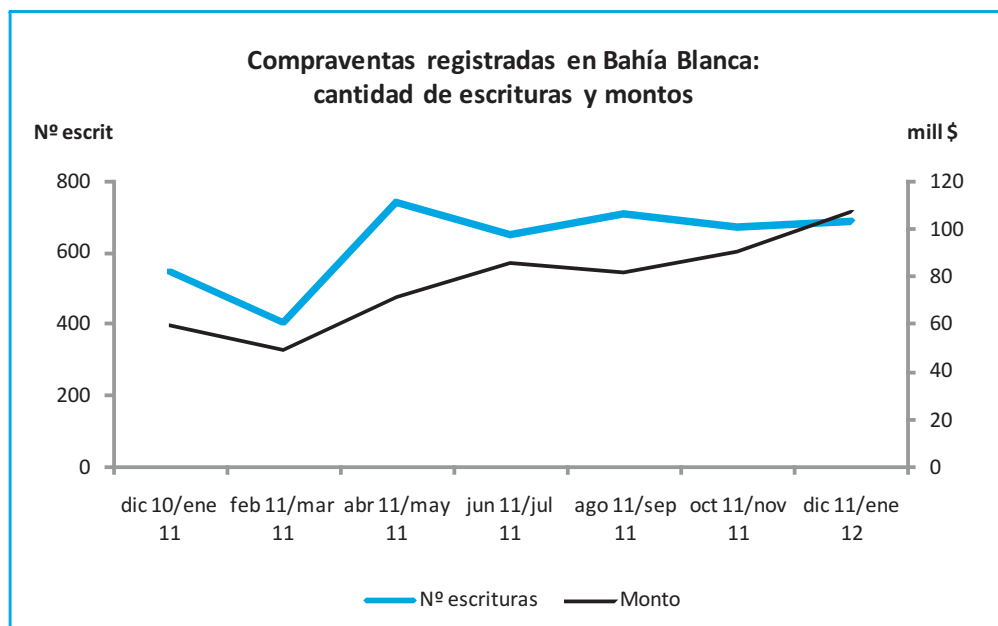


Gráfico 2

Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Encuesta Inmobiliaria CREEBBA

de muchas transacciones, incluso de aquellas con negociación ya iniciada. Según esperan los agentes del sector, la tendencia negativa se consolidaría, aunque habría comportamientos diferenciales según categorías de operaciones.

## Aspectos de las líneas de crédito disponibles

En base a un relevamiento de las líneas de préstamos hipotecarios ofrecidos en la ciudad, efectuado sobre la totalidad de entidades bancarias que operan en la plaza local, es posible sintetizar algunos rasgos salientes de la oferta actual. El Cuadro 2 muestra un resumen de los resultados obtenidos.

El primer dato destacado es que actualmente no todos los bancos locales disponen de líneas hipotecarias para ofrecer. En efecto, aproximadamente el 60% de las entidades incluye algún tipo de préstamo para la compra, refacción o construcción de vivienda, mientras que el remanente momentáneamente ha retirado sus créditos con garantía hipotecaria. Las líneas más atractivas corresponden a la banca pública, mientras que muchas entidades privadas que, hasta hace poco ofrecían préstamos para la compra de vivienda, los han retirado de sus menús de productos.

Otro rasgo saliente es que el 100% de los créditos en plaza está nominado en pesos, es decir que no se ofrecen líneas en dólares, como era habitual durante la vigencia de la ley de convertibilidad.

La tasa nominal anual (TNA) variable se ubica entre el 12,8% y el 18,5%, dependiendo del banco y del plazo de cancelación aplicado. En la mayoría de los casos, la TNA variable se fija adicionando entre tres y cinco puntos porcentuales a la tasa de interés promedio testigo publicada diariamente por el Banco Central sobre depósitos a plazo fijo a 30/35 días que superen el millón de pesos o dólares (BADLAR). Por su parte, la TNA fija reviste mayor seguridad para el tomador del crédito por no quedar sujeta al

impacto de los vaivenes coyunturales y, por lo tanto, adquiere valores superiores que se interpretan como un seguro de estabilidad en el principal componente de la cuota. Dicho aspecto es especialmente valorado en este tipo de endeudamiento que se caracteriza por pactarse a largo plazo. Actualmente la TNA fija ofrecida por los bancos va del 14% al 20%, encontrándose esta alternativa en una porción mínima de las líneas disponibles en plaza. Finalmente, varias entidades ofrecen tasas combinadas, que se caracterizan por comportarse como tasa fija en los dos o tres primeros años de cancelación del crédito y tornarse variable transcurrido tal período. La TNA de esta modalidad va del 13,7% al 17,3% en los créditos ofrecidos en Bahía Blanca.

El Costo Financiero Total (CFT) es la principal variable que debe tener en cuenta el tomador al elegir un préstamo personal, prendario o hipotecario, ya que es el mejor indicador del costo global que el mismo deberá afrontar. El CFT está compuesto por la tasa de interés nominal anual (TNA) y por todos aquellos cargos asociados a la operación que no implican la retribución de un servicio efectivamente prestado o un genuino reintegro de gastos. Estos cargos pueden ser periódicos, por una única vez, un monto fijo o una tasa calculada sobre el monto del préstamo, el capital adeudado o la cuota. El Banco Central establece ciertos componentes del CFT, entre los que se encuentran los siguientes:

- La TNA, dados el número de cuotas, la periodicidad y el sistema de amortización, lo que determina la cuota “pura”.
- Gastos de evaluación del cliente que solicita el préstamo.
- Gastos de contratación de seguros: de vida, de incendio, etc.
- Impuestos y tasas: IVA sobre comisión de administración, impuestos internos sobre seguro de incendio, tasa de superintendencia de seguros, IVA sobre comisión de originación, etc.
- Comisiones y honorarios administrativos y profesionales.
- Gastos de apertura y mantenimiento de cuentas de depósitos y los vinculados a tarjetas de crédito y/o compras asociadas a las financiaciones.
- Erogaciones por envío de avisos de débito y otras notificaciones.

El CFT se expresa en forma de Tasa Efectiva Anual (TEA), en tanto por ciento y puede variar en función del monto y los plazos solicitados. Del relevamiento efectuado sobre la oferta actual se desprende que, dependiendo del carácter variable, fijo o combinado de la tasa nominal y los plazos aplicados, el CFT se ubica entre el 19,3% y el 26% anual.

El monto máximo a financiar por los bancos va de los 70 mil a los 250 mil dólares. En rigor, se trata de su equivalente en pesos a la cotización correspondiente. En tanto, el porcentaje de financiación sobre el valor total de la propiedad ofrecida como garantía hipotecaria se ubica entre el 70% y el 100%. Con respecto a los plazos de cancelación, los mismos se extienden desde los 84 hasta los 360 meses. Tanto en lo que respecta a los montos y porcentajes de financiación como a los plazos de devolución, los máximos varían según el banco, el monto otorgado y el carácter del solicitante, según si se trata de clientes que cobran sus haberes en la entidad en cuestión, quienes obtienen condiciones preferenciales, o público en general. También hay diferencias entre ambos segmentos en conceptos tales como tasas, gastos, bonificaciones y relaciones cuota-ingresos admitidas.

## Créditos hipotecarios: principales características de las líneas disponibles en el mercado

CONCEPTO	DESDE	HASTA
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa variable)	14,8%	18,5%
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa fija)	12,8%	16,8%
Tasa nominal anual (líneas en pesos a tasa combinada)	-	12,8%
Tasa efectiva anual (líneas en pesos a tasa variable)	17,5%	22,9%
Tasa efectiva anual (líneas en pesos a tasa fija)	-	20,5%
Tasa efectiva anual (líneas en pesos a tasa combinada)	13,7%	17,3%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa variable)	19,3%	22,7%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa fija)	22,2%	25,9%
Costo financiero total (líneas en pesos a tasa combinada)	-	16,0%
Monto máximo a financiar en u\$s	70.000	250.000
Valor total de las cuotas cada 100.000 pesos	1.300	1.800
Relación cuota/ingresos (afectación de ingresos permitida)	25%	40%
Porcentaje de financiación (sobre valor de la propiedad)	70%	100%
Plazo máximo de financiación en meses	84	360
Ingreso familiar neto mínimo exigido en pesos	2.000	4.000
Antigüedad o continuidad laboral exigida en años	1	2

Cuadro 2

Fuente: relevamiento a bancos locales.

El ingreso familiar neto mínimo indispensable para calificar para la obtención de un crédito hipotecario varía según la condición familiar del solicitante (soltero, casado), su situación laboral (autónomo, en relación de dependencia) la acreditación o no de sueldos en el banco en cuestión y la entidad de que se trate. Actualmente se exige un nivel que va de los 2 mil a los 4 mil pesos como mínimo para acceder a la preaprobación. Luego, dicha cifra se va ajustando en función de los montos solicitados. En tanto, la afectación de ingresos al pago de los préstamos, puesta de manifiesto en la relación cuota-ingresos admitida por los bancos varía entre el 25% y el 40% según el tipo de línea y el banco otorgante.

La antigüedad o continuidad laboral comprobable exigida por los bancos es de uno o dos años, dependiendo de si el solicitante trabaja en relación de dependencia o si lo hace de manera autónoma, respectivamente.

En definitiva, se estima que, cada 100 mil pesos otorgados por el banco, el cliente debe pagar mensualmente una cifra aproximada que va de los 1.300 a los 1.800 pesos, según las características de la línea de crédito contratada.

## Mercado potencial en Bahía Blanca

Con el objeto de estimar de manera aproximada la magnitud del mercado potencial de créditos hipotecarios en Bahía Blanca, esto es, la cantidad de individuos con ingresos en condiciones de calificar para la obtención de algún monto por tal concepto y las

posibilidades máximas de endeudamiento de los mismos, de acuerdo a sus niveles remunerativos y las condiciones de las líneas vigentes, es que se plantea un escenario de base, con supuestos que se detallan a continuación.

Tomando como base el conjunto de características de las líneas de créditos hipotecarios disponibles en el mercado bahiense, a las cuales se hizo referencia en el apartado anterior, a los fines de la simulación y estimación del mercado potencial, se consideran parámetros intermedios en lo referente a tasas, plazos, porcentajes de financiación e ingresos netos exigidos. Concretamente, se asumen las siguientes características del préstamo tipo a emplear como base de cálculo:

■ Tasa:	variable
■ TNA:	16%
■ CFT:	20,5%
■ Sistema de amortización:	francés
■ Ingreso mínimo neto exigido:	\$ 3.500
■ Relación cuota-ingresos admitida:	30%
■ Plazo:	20 años

Con respecto a la consideración del cuadro de distribución de ingresos para Bahía Blanca, hay dos fuentes de datos disponibles: los tabulados de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) del INDEC, que se encuentran actualizados al tercer trimestre de 2011, y los ingresos informados por el Ministerio de Economía en base al Sistema Previsional Argentino (SIPA), que también arriban al penúltimo trimestre del año pasado y se encuentran discriminados por provincia. Teniendo en cuenta que los datos de la EPH conllevan un sesgo a la subestimación y que además incorporan sumas obtenidas informalmente, menores a las que corresponden al mercado formal, la pauta para el presente trabajo es tomar como base a los mismos y ajustarlos en función de los datos del SIPA. En efecto, estos últimos corresponden exclusivamente a remuneraciones formales, que incluyen todos los aportes pertinentes y otras sumas devengadas, como por ejemplo el Sueldo Anual Complementario imputado. En el Cuadro 3 se detalla el ingreso medio per cápita por decil poblacional que surge de la EPH y el ingreso medio individual ajustado para cada percentil en función de los datos del SIPA.

Para el cálculo del mercado potencial y las posibilidades de endeudamiento por decil, en primer término, se estipula para cada uno de ellos la cuota máxima admitida, asumiendo que el ingreso per cápita medio del decil es remuneración neta y que la proporción máxima que puede afectarse de la misma al pago del hipotético crédito es del 30%. Una vez fijada la cuota de referencia para cada segmento de ingresos, aplicando la tasa nominal y el costo financiero total supuestos en el escenario bajo sistema francés, se calcula el monto máximo de endeudamiento individual para cada uno de los deciles, tomando diferentes plazos de cancelación hasta un máximo de 20 años. Los resultados se encuentran detallados en el Cuadro 3. Luego, tomando la cotización actual del dólar, los valores estimados se expresan también en dicha moneda.

Aunque los resultados son aproximados y pueden variar en función de diferentes escenarios de parámetros planteados, los mismos arrojan una idea general de las posibilidades actuales de endeudamiento y dan una noción de la magnitud del mercado potencial en Bahía Blanca. En definitiva, los cálculos indican que, sobre una población total con ingresos de 186 mil personas, según la referencia de la EPH, alrededor de un 60% se encuentra en condiciones de calificar, al menos, para

la obtención de una mínima suma en concepto de crédito hipotecario. De acuerdo al decil de ingreso considerado, un individuo promedio puede acceder a un monto de entre 43,7 y 184,7 mil pesos para un préstamo a 10 años, de entre 49 mil y 207 mil para uno a 15 años y de entre 51 mil y 215 mil pesos para un crédito a 20 años. Expresado en moneda extranjera, el rango de posibilidades de endeudamiento va de los 10 mil a los 49,4 mil dólares, según el decil y el plazo considerado.

### Créditos hipotecarios: estimación del mercado potencial bahiense

Decil	Población (miles)	Ingreso medio EPH (\$)	Ingreso medio ajustado según SIPA (\$)	Cuota máxima admitida (\$)	Posibilidades endeudamiento individual (\$)		
					10 años	15 años	20 años
1º	18,6	470	843	253	n/c	n/c	n/c
2º	18,6	924	1.656	497	n/c	n/c	n/c
3º	18,6	1.289	2.311	693	n/c	n/c	n/c
4º	18,6	1.646	2.950	885	n/c	n/c	n/c
5º	18,6	2.021	3.624	1.087	<b>43.747</b>	<b>49.068</b>	<b>50.994</b>
6º	18,6	2.514	4.507	1.352	<b>54.416</b>	<b>61.034</b>	<b>63.430</b>
7º	18,6	2.989	5.358	1.608	<b>64.696</b>	<b>72.564</b>	<b>75.412</b>
8º	18,6	3.514	6.300	1.890	<b>76.066</b>	<b>85.317</b>	<b>88.666</b>
9º	18,6	4.435	7.951	2.385	<b>95.999</b>	<b>107.675</b>	<b>111.901</b>
10º	18,6	8.530	15.294	4.588	<b>184.653</b>	<b>207.111</b>	<b>215.240</b>

**Población con ingresos 186.000**

#### EN DÓLARES

<b>10.034</b>	<b>11.254</b>	<b>11.696</b>
<b>12.481</b>	<b>13.999</b>	<b>14.548</b>
<b>14.838</b>	<b>16.643</b>	<b>17.296</b>
<b>17.446</b>	<b>19.568</b>	<b>20.336</b>
<b>22.018</b>	<b>24.696</b>	<b>25.665</b>
<b>42.352</b>	<b>47.503</b>	<b>49.367</b>

Cuadro 3

Fuente: INDEC - EPH, Ministerio de Economía en base a SIPA y parámetros supuestos por CREEBBA para el cálculo en base a la información relevada en bancos locales.

Una primera observación se relaciona con el cuadro de ingresos asumido. Si la simulación se hiciera tomando como base únicamente la información de la EPH, el mercado potencial sería sustancialmente menor: solamente los tres últimos deciles incorporarían individuos capaces de acceder a alguna suma para la compra de vivienda bajo los parámetros supuestos. Vale decir que se trataría del 30% de la población con ingresos, unas 56 mil personas, con posibilidades de endeudamiento que irían desde los 42 mil pesos (9,7 mil dólares) hasta los 120 mil pesos (27,5 mil dólares), aproximadamente. Hecha la salvedad, se asume como escenario más realista considerar las sumas ajustadas en función de las cifras del sector formal, teniendo presente siempre que se trata de estimaciones orientativas. Pero, incluso computando los mayores ingresos, la conclusión principal es que, dados los actuales valores de la plaza inmobiliaria local, las posibilidades concretas de acceder a una vivienda propia son mínimas. Un ejemplo concreto ilustra tal afirmación: según lo estimado, el individuo promedio del decil superior, que es quien mayor capacidad de endeudamiento posee, accedería bajo el escenario planteado a una suma de alrededor de 50 mil dólares, cifra que coincide con el precio promedio de un departamento de un dormitorio en la ciudad de Bahía Blanca. Considerando las actuales restricciones



para la compra de dólares, la incertidumbre imperante con respecto a la estabilidad laboral y de los ingresos, la inflación sostenida y el consecuente impacto sobre el costo de vida, el hecho que la mayoría de los bancos financie sólo un porcentaje del valor de la propiedad y que del mismo hay que deducir una proporción considerable en concepto de gastos, honorarios y demás costos de transacción, por mencionar sólo algunos factores, las posibilidades reales de hacer viable el proyecto de la vivienda propia a través de un crédito se reducen sustancialmente. En tal sentido, el crédito actuaría en la gran mayoría de los casos como un complemento de ahorros previamente disponibles o como dinero extra para aquellos individuos que ya son propietarios y planean la adquisición de un inmueble más amplio o de mayor valor.

## Conclusiones

El desenvolvimiento del mercado inmobiliario local se encuentra actualmente condicionado por varios elementos, entre los que sobresale la inflación y, de manera más reciente, la implementación de restricciones para la compra de dólares, en un intento del gobierno por disuadir las expectativas de aumento del tipo de cambio y las compras especulativas de divisas. Más allá de estos factores, el componente necesario y fundamental desde siempre para un fluido desempeño del sector y una perspectiva normal de crecimiento del mercado de bienes raíces es el crédito hipotecario. La razón de que así sea reside en la magnitud de los valores de las propiedades y la necesidad, para el público promedio, de plantear su compra con planificación en el tiempo y distribución de pagos a largo plazo mediante el endeudamiento.

En el actual contexto, el papel del crédito hipotecario ha quedado fuertemente restringido, en especial si se compara su incidencia con respecto a la que regía en los años de la convertibilidad. Aunque la demanda de préstamos con garantía real aumentó durante los últimos dos años, ya se advierten signos de desaceleración que probablemente se acentúen y consoliden con el correr de los meses. Tal comportamiento no sólo se espera por el lado de la demanda, sino también por el de la oferta. De hecho, una buena parte de la banca privada no se encuentra actualmente ofreciendo líneas hipotecarias, mientras que las entidades que mantienen créditos, han incrementado las exigencias para la calificación. Según datos estimativos del mercado potencial de créditos, calculados en el presente informe, las posibilidades máximas de endeudamiento, aun para los individuos promedio de los tramos de superiores ingreso, son escasas comparadas con los valores vigentes en la plaza inmobiliaria local.

Según lo observado en los registros de escrituras para Bahía Blanca y lo informado por operadores inmobiliarios del medio, las nuevas medidas restrictivas sobre mercado cambiario no se tradujeron inmediatamente en una caída del sector. Inclusive, se concretó un significativo nivel de operaciones, a partir de ahorros disponibles y de la búsqueda de refugio y alternativas rentables para los mismos, de manera que los indicadores sectoriales mejoraron en la última fase de 2011. Sin embargo, las cifras de enero comienzan a revelar las consecuencias del nuevo escenario. Si bien es habitual una caída de índole estacional en el arranque de cada año, la opinión de los agentes sectoriales es que el descenso va más allá de factores estacionales y que aguardan que esta tendencia descendente se consolide. Si, en tal contexto, el rol del crédito queda acotado y el mismo no cumple su función dinamizadora del sector, las perspectivas del mercado y del público de acceder a la vivienda propia se ven seriamente comprometidas. ■